

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.809,00	12

All'udienza dell'08/04/2025, il sottoscritto Geom. Luca Pallavicini, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Ferdinando Maria Perrone, 10, interno 13

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Circonscrizione VI Medio Ponente nel quartiere di Campi -, al terzo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 10 di Corso Ferdinando Maria Perrone, contraddistinta dall'interno n. 13.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato nella zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale - in prossimità della principale arteria di collegamento veicolare tra il centro ed il ponente cittadino -, il cui sviluppo urbanistico è risalente al 1930 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Ferdinando Maria Perrone, 10, interno 13.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: muro perimetrale prospiciente distacco con altro fabbricato;
- a est: vano scala condominiale;
- a sud unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 12;
- a ovest: muro perimetrale prospiciente distacco a verde.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,10 m	3
Balcone scoperto	1,75 mq	1,75 mq	0,25	0,44 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,44 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	78	176	16	1A	A4	4	4,5	97 mq	232,41 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione consta di numero sei piani fuori terra - comprensivi del terreno -, aventi destinazione d'uso residenziale.

L'edificio oggetto di analisi ha struttura portante reticolare costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette presumibilmente realizzate in materiale latero-cemento tipiche dell'epoca.

La copertura risulta essere di tipo discontinuo a falde inclinate.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente agli anni '30, contraddistinti da elementi semplici e lineari rifiniti in tinta, eccezion fatta per la facciata posta a nord, ultimata in ardesia.

Internamente l'immobile è servito da un ampio vano scala privo di ascensore ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia (citofonico, allaccio alla rete di distribuzione del gas, elettrico, fognario, idrico e termico).

L'atrio di ingresso - dotato di portone in metallo e vetro -, è pavimentato con delle cementine, le scale hanno pedate ed alzate in marmo e ballatoi anch'essi ultimati con cementine. Le pareti sono ultimate con lambrino e coloritura sia per quanto concerne l'atrio che per le scale.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo piano del fabbricato ed è composta da ingresso, soggiorno - con angolo cottura -, tre camere da letto e servizio igienico oltre ai disimpegni, ed ha annesso altresì un balcone.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord e in misura minore a sud e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.10.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.

Quali finiture presenta:

- | | |
|--|------------------------------|
| - serramenti interni ed esterni in PVC, questi ultimi costituiti da persiane ad ante: | stato conservativo discreto; |
| - porte interne in legno: | stato conservativo discreto; |
| - pavimentazione costituita prevalentemente da piastrelle: | stato conservativo buono; |
| - finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e dell'angolo cottura entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici: | stato conservativo discreto; |
| - apparecchi igienici di tipo corrente: | stato conservativo discreto; |
| - impianto elettrico: | sotto traccia; |
| - impianto di riscaldamento: | centralizzato; |
| - produzione dell'acqua calda: | centralizzata. |

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi attualmente risulta libera (occupata di fatto dagli esecutati).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1997 al 04/01/2007	XXXXXXXXXX	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo di Paolo	06/08/1997	7/6582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/08/2005	40810	24772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2007	XXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurelio Morello	04/01/2007	123318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/01/2007	3856	2353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Genova il 25/01/2007
Reg. gen. 3857 - Reg. part. 819
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 13/03/2025
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 6514
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'Archivio Storico del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio, rubricato con il n. 110/1929.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante del progetto suddetto -, nonché della planimetria catastale - recante data 22 dicembre 1939 -, lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare in esame, presenta le difformità seguenti:

- diversa compartimentazione interna;
- mancata rappresentazione grafica del balcone a servizio dell'unità.

In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle difformità suddette, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova, ritiene che si renderà necessaria la presentazione di due distinte pratiche edilizie, vale a dire:

- sanatoria ex art.48 L.R. 16/2008, ai fini della regolarizzazione della difformità afferente al balcone;
- "CILA in sanatoria" e/o c.d. tardiva o postuma, ai fini della regolarizzazione della difformità interna accertata.

Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: € 2.500,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (diritti di segreteria circa € 125,00 - € 70,00 tributi catastali) delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalla sanzione pecuniaria pari ad € 1.516,00 che l'ufficio tecnico comunale comminerà.

Decreto di abitabilità.

Pur non essendo provvisto del "decreto di abitabilità", l'edificio non risulta carente sotto questo profilo, in quanto costruito antecedentemente all'anno "1934", anno di emanazione del "Regio decreto" (e successive modifiche ed integrazioni) che regola la normativa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.050,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.865,80

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la missiva pervenuta tramite mail allo scrivente in data 07/07/2025 dall'Amministrazione del Condominio civici n. 8 - 10 - 12 - 14 di Corso Ferdinando Maria Perrone, la situazione contabile dell'unità corrente evidenzia "... Le spese annue ordinarie per l'immobile 10/13 attualmente sono di circa 1.050.00 €, non ci sono spese straordinarie deliberate.

Ad oggi non ci sono cause in corso, ma 6 azioni di recupero credito, tra cui quella in questione ..."

Attraverso la disamina dell'atto d'intervento del Condominio suddetto, si evince che l'ammontare delle somme risulterebbe pari ad:

"Somma capitale €. 3.454,34

Accessori ex art. 1224 c.c. €. 41,37

Spese legali a precetto (oneri compresi) €. 1.370,09

Totale €. 4.865,80

Oltre le spese legali della presente procedura"



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Ferdinando Maria Perrone, 10, interno 13

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Circoscrizione VI Medio Ponente - nel quartiere di Campi al terzo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 10 di Corso Ferdinando Maria Perrone, contraddistinta dall'interno n. 13. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato nella zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale - in prossimità della principale arteria di collegamento veicolare tra il centro ed il ponente cittadino -, il cui sviluppo urbanistico è risalente al 1930 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 176, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.220,00

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc..

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Corso Ferdinando Maria Perrone, 10, interno 13	100,44 mq	500,00 €/mq	€ 50.220,00	100,00%	€ 50.220,00
Valore di stima:					€ 50.220,00

Valore di stima: € 50.220,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4900,00	€

Valore finale di stima: € 37.809,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 26/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pallavicini Luca

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Ferdinando Maria Perrone, 10, interno 13
L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Circoscrizione VI Medio Ponente - nel quartiere di Campi al terzo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 10 di Corso Ferdinando Maria Perrone, contraddistinta dall'interno n. 13. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato nella zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale - in prossimità della principale arteria di collegamento veicolare tra il centro ed il ponente cittadino -, il cui sviluppo urbanistico è risalente al 1930 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 176, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 37.809,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.809,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Corso Ferdinando Maria Perrone, 10, interno 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 176, Sub. 16, Zc. 1A, Categoria A4	Superficie	100,44 mq
Descrizione:	L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Circoscrizione VI Medio Ponente nel quartiere di Campi al terzo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 10 di Corso Ferdinando Maria Perrone, contraddistinta dall'interno n. 13. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato nella zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale - in prossimità della principale arteria di collegamento veicolare tra il centro ed il ponente cittadino -, il cui sviluppo urbanistico è risalente al 1930 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		